

AO 100 (Rev. 01/09) Agreement to Forfeit Property to Obtain a Defendant's Release

UNITED STATES DISTRICT COURT
for the

United States of America
v.
Sergei Potapenko

Defendant

)))))
Case No. 22-CR-185-RSL

AGREEMENT TO FORFEIT PROPERTY TO OBTAIN A DEFENDANT'S RELEASE

To obtain the defendant's release, we jointly and severally agree to forfeit the following property to the United States of America if this defendant fails to appear as required for any court proceeding or for the service of any sentence imposed as may be noticed or ordered by any court considering this matter, or fails to comply with any conditions of release set by the court *(describe property and any claim, lien, mortgage, or other encumbrance on it)*:

Residential house located at Edise tee 30, Edise küla, Jõhvi vald, Ida-Virumaa, Estonia.

House value €238,000.00 demonstrated by the attached appraisal

The property is encumbered by mortgages that secure no outstanding loan obligations and can thus be removed at any time

Ownership. We declare under penalty of perjury that we are this property's sole owners and that it is not subject to any claim, lien, mortgage, or other encumbrance except as disclosed above. We promise not to sell, mortgage, or otherwise encumber the property, or do anything to reduce its value while this agreement is in effect. We deposit with the court the following ownership documents, including any encumbrance documents *(list all documents and submit as attachments)*:

Ownership is demonstrated by the attached Land Registry extract

Surety Information. We understand that the court and the United States of America will rely on the surety information in approving this agreement.

Conditions of Release. We state that we have either read all court-ordered conditions of release imposed on the defendant or had them explained to us.

Continuing Agreement. Unless the court orders otherwise, this agreement remains in effect during any appeal or other review until the defendant has satisfied all court notices, orders, and conditions.

Exoneration of Sureties. This agreement is satisfied and ends if the defendant is exonerated on all charges or, if convicted, the defendant reports to serve any sentence imposed.

Forfeiture. If the defendant fails to obey all conditions of release, court notices, and orders to appear, the court will immediately order the property forfeited and on motion of the United States of America may order a judgment of forfeiture against the signing parties and their representatives, jointly and severally, including interest and costs.

AO 100 (Rev. 01/09) Agreement to Forfeit Property to Obtain a Defendant's Release

I swear under penalty of perjury that the above information is true and agree to the conditions of this agreement.

Date: 06-12-2024

City and state: Jõhvi, ESTONIA

VALENTINA POTAPEKNO
Property owner's printed name

[Signature]
Property owner's signature

SERGEI POTAPEKNO
Property owner's printed name

[Signature]
Property owner's signature

Property owner's printed name

Property owner's signature

Date: July 26, 2024

CLERK OF COURT

[Signature]

Signature of Clerk or Deputy Clerk

Agreement accepted.

UNITED STATES OF AMERICA

JEHIEL I. BAER, Assistant United States Attorney

Date: July 26, 2024

[Signature]
Assistant United States Attorney's signature

Agreement approved.

Date: July 26, 2024

[Signature]
Judge's signature

Registriosa:

Registriosa number 856108

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Kinnistu nimi Soo

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	25201:005:0020 25201:005:0198 25201:005:0199	Maatulundusmaa 100%, Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30. Maatulundusmaa 100%, Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Soo. Maatulundusmaa 100%, Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Valentini.	2383 m2 69807 m2 72589 m2	Maakatastri andmed üle võetud 24.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Ühisomandis Valentina Potapenko (isikukood 45804042243), Sergei Potapenko (isikukood 35808262211)	31.03.2008 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.04.2008.Kohtunikuabi Aivar Vimberg	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märke; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	--	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 36 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne	36 000,00 EUR	Sisse kantud 30.11.2001. 19.04.2013 kinnistamisavalduse alusel muudetud 30.04.2013.	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.		Kohtunikuabi Ülle Juhanson	
2	Hüpoteek summas 236 000,00 krooni Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	236 000,00 EEK	Sisse kantud 19.02.2004. äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 30.04.2013. Kanne asendab eelmist kannet.Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv
3	Hüpoteek summas 130 000,00 krooni Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	130 000,00 EEK	Sisse kantud 3.04.2008. 19.04.2013 kinnistamisavalduse alusel parandus sisse kantud 30.04.2013. Kanne asendab eelmist kannet.Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv

Asutus: Advokaadibüroo LEVIN OÜ

Nimi: Esta Press

Kuupäev: 05.06.2024 13:56:47

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Usaldus, mis kestab!



Eksperthinnang nr 075-24-NA

Vara:	Mötteline osa kinnisasjast, mis moodustab eraldi katastriüksuse 25201:005:0020, registriosa nr 856108 (üksikelamu abihoonetega)
Aadress :	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30
Väärtuse kuupäev:	03.06.2024
Hindamisaruande kuupäev:	06.06.2024
Turuväärtus:	238 000 (kakssada kolmkümmend kaheksa tuhat) eurot
Koostaja:	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Vadim Frik Kutseline nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 207203 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kinnitaja:	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Lea Kull Kinnisvara hindaja, tase 6 kutsetunnistus nr 163047 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	5
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	5
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	5
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	6
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	6
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsioon) ja tegeliku olukorra vahel	6
2.3. Hinnatava vara ülevaatus	6
3. Hinnatava vara kirjeldus	7
3.1. Asukoht	7
3.2. Omandisuhted	9
3.3. Maakasutus	9
3.4. Üksikelamu üldandmed	11
3.5. Üksikelamu põhikonstruktsioonid	11
3.6. Üksikelamu siseviimistlus	12
3.7. Üksikelamu tehnosüsteemid	12
3.8. Kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) üldandmed	12
3.9. Kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) põhikonstruktsioonid	13
3.10. Kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) siseviimistlus	13
3.11. Kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) tehnosüsteemid	13
3.12. Kuuri üldandmed	14
3.13. Kuuri põhikonstruktsioonid	14
3.14. Laut üldandmed	15
3.15. Laut põhikonstruktsioonid	15
3.16. Garaaži üldandmed	15
3.17. Garaaži põhikonstruktsioonid	16
3.18. Rajatiste üldandmed	16
3.19. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele	16
4. Turuülevaade	17
4.1. Majandusülevaade	17
4.2. Ida-Virumaa ja Jõhvi valla kinnisvaraturu ülevaade	18
4.2.1. Müügitehingud	20
4.2.2. Turustatavuse analüüs	21
4.2.3. Pakkumine	22
4.3. Parim kasutus	22
5. Hindamine	23
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	23
5.2. Turuväärtuse hinnang	23
6. Hindamistulemus	26
Lisa 1. Fotod	27
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	36
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	38
Lisa 4. Kasutusloa väljavõte	48
Lisa 5. Asendiplaani väljavõte	53
Lisa 6. Elamu ehitise auditi plaanide väljavõtted	54
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	55

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Mötteline osa kinnisasjast, mis moodustab eraldi katastriüksuse 25201:005:0020, registriosa nr 856108 (üksikelamu abihoonetega)
Aadress	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30
Omanik	Ühisomandis Valentina Potapenko (isikukood 45804042243), Sergei Potapenko (isikukood 35808262211)
Kinnistu nimi	Soo
Katastritunnus	25201:005:0020 Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30.¹ 25201:005:0198 Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Soo. 25201:005:0199 Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Valentini.
Omandivorm	kinnisasi
Kinnistu pindala	2383 m ² (25201:005:0020, Edise tee 30)
Kinnistu hoonestus	üksikelamu, kõrvalhoone-kuur, laut, garaaž, kuur
Üksikelamu suletud netopind/eluruumide pind	133,6 m ² (ehitisregistri, kasutusloa, auditi andmed)
Üksikelamu üldine seisukord	hea/väga hea
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	laenu tagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale
Seos	kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	03.06.2024
Väärtuse kuupäev	03.06.2024
Hindamisaruande kuupäev	06.06.2024
Tellija	Advokaadibüroo Levin OÜ, esindaja Pavel Ivanov
Tellimusleping	kirjalik tellimus e-maili teel, 31.05.2024
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 6 kuud. Likviidsust hindame keskmiseks.
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane, ±10%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ning sellele ei lisandu käibemaksu, hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.
HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES	
<ul style="list-style-type: none"> Hindaja on tuvastanud, et EHR-is üksikelamu välisviimistluse kohta andmed puudulikud. EHR-i andmete järgi välisviimistlus on krohv, tegelikult on puit. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib kanda üksikelamu puudulikud andmed ehitisregistrisse. Hindaja on tuvastanud, et EHR-is kõrvalhoone-kuuri (külaste-saunahoone) katusekate materjali liiki kohta andmed puudulikud. EHR-i andmete järgi katusekate materjali liik on eterniit, tegelikult on plekk. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib kanda kõrvalhoone-kuuri (külaste-saunahoone) puudulikud andmed ehitisregistrisse. Hindaja on tuvastanud, et EHR-is kõrvalhoone-kuuri (külaste-saunahoone) veevarustuse, kanalisatsiooni liikide kohta andmed puudulikud. EHR-i andmete järgi hoones puudub veevarustus ja kanalisatsioon. Hindaja on tuvastanud, et hoone on ühendatud veevõrguga ja on ühendus lokaalse kanalisatsiooniga (mahutiga). Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib kanda kõrvalhoone-kuuri (külaste-saunahoone) puudulikud andmed ehitisregistrisse. Hindaja on tuvastanud, et EHR-is kuuri katusekate materjali ja välisseina liiki kohta andmed on puudulikud. EHR-i andmete järgi katusekate materjali liik on eterniit, tegelikult on plekk. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib kanda kuuri puudulikud andmed ehitisregistrisse. Hindaja on tuvastanud, et EHR-is kuuri katusekate materjali ja välisseina välisviimistluse materjali liikide kohta andmed puudulikud. EHR-i andmete järgi katusekate materjali liik on bituumen või PVC plaat või rullmaterjal, tegelikult on plekk. Hindaja on tuvastanud, et välisseina välisviimistluse materjali liik on eterniit. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib kanda kuuri puudulikud andmed ehitisregistrisse. 	

¹ Hinnatav vara

- Hindaja on tuvastanud, et EHR-is garaaži katusekate materjali liiki kohta andmed puudulikud. EHR-i andmete järgi katusekate materjali liik on bituumen või PVC plaat või rullmaterjal, tegelikult on plekk. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib anda garaaži puudulikud andmed ehtisregistrisse.

Muus osas hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel.

HINDAMISTULEMUS

Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30** asuva mõttelise osa kinnisasjast, mis moodustab eraldi katastriüksuse 25201:005:0020, registriosana nr 856108 (üksikelamu abihoonetega) turuväärtus väärtuse kuupäeval:

238 000 (kakssada kolmkümmend kaheksa tuhat) eurot

Hindamisaruande koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Vadim Frik

Kutseline nooremhindaja, tase 5,
kutsetunnistus nr. 207203
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Hindamisaruande kinnitaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Lea Kull

Kinnisvara hindaja, tase 6
kutsetunnistus nr 163047
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Adress	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30
Registriosi nr	856108
Vara liik	Mõtteline osa kinnisasjast, üksikelamu abihoonetega
Hindamise eesmärk	laenutagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale
Väärtuse liik	turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Ülevaatuse kuupäev (*date of inspection*) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hinnataval varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;
- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;
- hindamisel ei arvestata hüpoteekidega;

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
ühisomaniku suulised selgitused ülevaatus ajal	03.06.2024
kohapealne ülevaatus	03.06.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	03.06.2024
Päring Regio.ee/ https://kaart.regio.ee	03.06.2024
Päring riiklikust ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	03.06.2024
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	03.06.2024
Eesti Panga majandusproгноos seisuga 26.03.2024	03.06.2024
Statistikaameti andmed, https://www.stat.ee	03.06.2024
Avalike kinnisvaraportalide andmed, https://kinnisvara24.ee , https://www.kv.ee , https://city24.ee	03.06.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	03.06.2024
Jõhvi valla üldplaneering, kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu määrusega nr 127, 18.07.2013.a; https://www.johvi.ee/uldplaneering	03.06.2024
Dokumendid: eluhoone ja garaaži ehitise audit (30.04.2020.a.).	03.06.2024

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsioon) ja tegeliku olukorra vahel

Vastuolud
<ul style="list-style-type: none"> Hindaja on tuvastanud, et EHR-is üksikelamu välisviimistluse kohta andmed puudulikud. EHR-i andmete järgi välisviimistlus on krohv, tegelikult on puit. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib kanda üksikelamu puudulikud andmed ehitisregistrisse. Hindaja on tuvastanud, et EHR-is kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) katusekate materjali liiki kohta andmed puudulikud. EHR-i andmete järgi katusekate materjali liik on eterniit, tegelikult on plekk. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib kanda kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) puudulikud andmed ehitisregistrisse. Hindaja on tuvastanud, et EHR-is kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) veevarustuse, kanalisatsiooni liikide kohta andmed puudulikud. EHR-i andmete järgi hoones puudub veevarustus ja kanalisatsioon. Hindaja on tuvastanud, et hoone on ühendatud veevõrguga ja on ühendus lokaalse kanalisatsiooniga (mahutiga). Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib kanda kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) puudulikud andmed ehitisregistrisse. Hindaja on tuvastanud, et EHR-is kuuri katusekate materjali ja välisseina liiki kohta andmed on puudulikud. EHR-i andmete järgi katusekate materjali liik on eterniit, tegelikult on plekk. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib kanda kuuri puudulikud andmed ehitisregistrisse. Hindaja on tuvastanud, et EHR-is kuuri katusekate materjali ja välisseina välisviimistluse materjali liikide kohta andmed puudulikud. EHR-i andmete järgi katusekate materjali liik on bituumen või PVC plaat või rullmaterjal, tegelikult on plekk. Hindaja on tuvastanud, et välisseina välisviimistluse materjali liik on eterniit. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib kanda kuuri puudulikud andmed ehitisregistrisse. Hindaja on tuvastanud, et EHR-is garaaži katusekate materjali liiki kohta andmed puudulikud. EHR-i andmete järgi katusekate materjali liik on bituumen või PVC plaat või rullmaterjal, tegelikult on plekk. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib kanda garaaži puudulikud andmed ehitisregistrisse. <p>Muus osas hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel.</p>

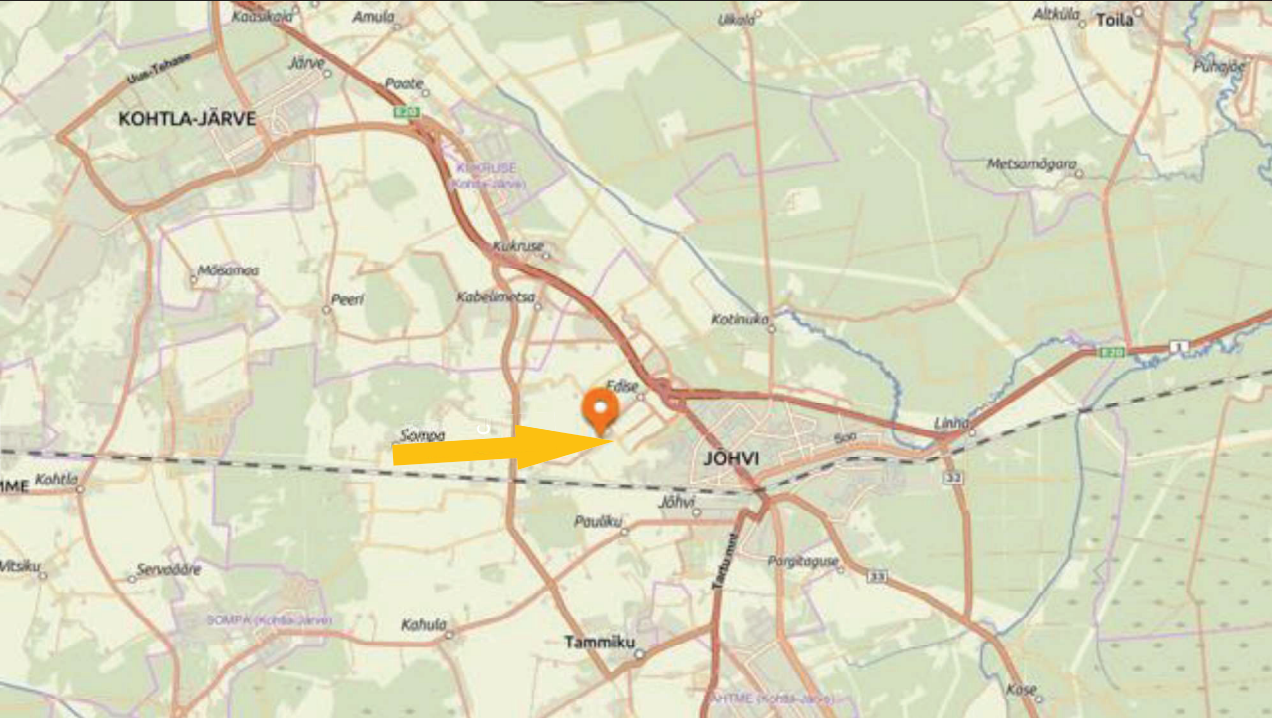
2.3. Hinnatava vara ülevaatus


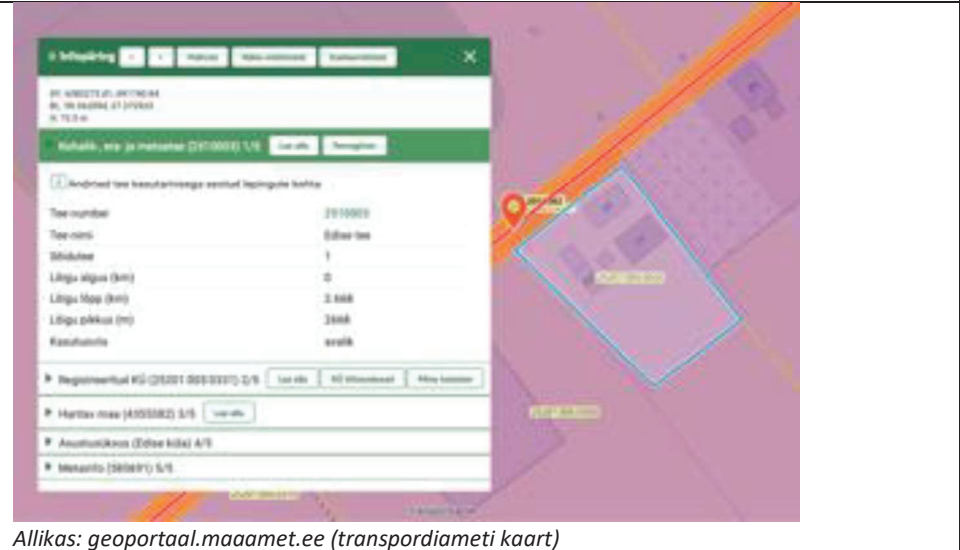
Ülevaatus kuupäev	03.06.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	kutseline hindaja Vadim Frik

KINNISVARA		Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30
Ülevaatuse juures viibinud isik	ühisomanik Valentina Potapenko	
Ülevaatuse ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna (üksikelamu väli-ja siseviimistlus, abihooned välisviimistlus, lähi piirkonda)	
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud	

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Vara asub Jõhvi vallas, Edise külas, hoonestatud ja hoonestamata maatulundusmaade piirkonnas. Edise tee, Kabelimetsa, Kohtla-Järve - Kukruse - Tammiku teede vahelises alas.
	
Allikas: kaart.regio.ee	
Mikroasukoht	
Mikroasukoha kirjeldus	Kinnistu piirneb hoonestamata ja hoonestatud maatulundusmaadega, põhja poolt piirneb Edise teega. Antud piirkond on eelistatud kuna asub suhteliselt läheduses Jõhvi linna oluliste infrastruktuuri objektidele. Piirkond on hoonestatud 1-ja 2 korrustega üksikelamutega koos abihoonetega.

	 <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee</p>
Konkureerivad turupiirkonnad	Otseselt Jõhvi vald ning teised hea infrastruktuuriga piirkonnad Ida-Viru maakonnas (nt Toila alevik, Narva-Jõesuu linn, Narva linn).
Piirkonna hoonestus	Lähiümbruses on üksikelamud koos abihoonetega
Infrastruktuur	Lasteaed
	Kool
	Kauplus
	Ühistransport
Haljastus ja heakord	Ca 1,5 km
Veekogud	Ca 1,6 km
Õhu saastatus ja müra	Ca 1,5 km
Juurdepääs	Ca 1,5 km
Tee skeem	<p>Haljastus ja heakord</p> <p>Õhu saastatus ja müra</p> <p>Juurdepääs</p> <p>Jalgsi ja autoga ligipääs on osaliselt asfalteeritud ja osaliselt kõvakattega Edise teelt. Juurdepääsu tee on avalikult kasutatav kohalik tee, mida hooldab Jõhvi valla omavalitsus.</p> <p>Maa-ameti Teeregistri kaardirakenduse järgi teelõikude kasutusviisid: tee number 2510003-avalik (lõigu pikkus 2668 m). Samuti puuduvad juurdepääsuks takistused.</p>
<p>Tee skeem</p> <p>Kohalik tee</p> <p>Eratee</p> <p>Metsatee</p>	 <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee (transpordiameti kaart)</p>
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Edise tee ja lähitanavad on madala liiklusega tänavad üksikelamute piirkonnas, jalakäijate tee puudub, jalakäijad kasutavad liiklusteid. Lähimal aktiivse liiklusega tänaval (Tallinna-Narva maanteel) on olemas kergliiklusteed.
Parkimine	Piirkonnas parkimine tasuta

Registriora number	856108
Omandivorm	Kinnisvõõ
Omanik	Ühisomandis Valentina Potapenko (isikukood 45804042243), Sergei Potapenko (isikukood 35808262211)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriora I jaos	Registriora I jaos kanded puuduvad. Kinnistusregistriora väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriora III jaos	Registriora III jaos kanded puuduvad. Kinnistusregistriora väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.
Vara hüpoteegi kanded registriora IV jaos	<ul style="list-style-type: none"> Hüpoteek summas 36 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood <u>10060701</u>) kasuks. Hüpoteek summas 236 000,00 krooni Swedbank AS (registrikood <u>10060701</u>) kasuks. Hüpoteek summas 130 000,00 krooni Swedbank AS (registrikood <u>10060701</u>) kasuks. <p>Hindamisel ei arvestata hüpoteekidega. Kinnistusregistriora väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</p>
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.

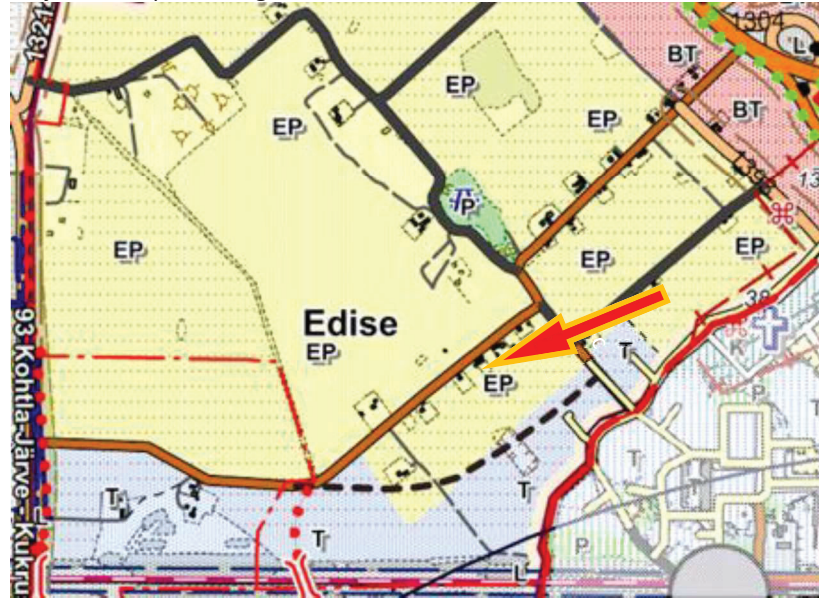
3.3. Maakasutus

Katastritunnus	25201:005:0020 Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30.² 25201:005:0198 Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Soo. 25201:005:0199 Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Valentini.
Ortofoto Hinnatava vara Edise tee 30 katastriüksus on piiritletud jämedamate siniste joontega.	 <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee</p>
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Üldplaneering	Jõhvi linna üldplaneeringu (kehtestatud 18.07.2013.a, määrus nr 127) järgi paikneb hinnatav vara pereelamu juhtotstarbega maa-alal. Vastavalt üldplaneeringule pereelamu maal on lubatud kuni 2-kordsed elamud, milleks on: ühepereelamu, mitmepereelamu (paarismaja, ridaelamu, mitme korteriga kaasomandis oleva kinnistul paiknev elamu) ning garaažid. Elamualadel ei ole eraldi välja toodud hooajalise otstarbega hoonestust (suvilad), kuna vald ei garanteeri hooajalise hoonestusele aastaringseid sotsiaalseid teenuseid (sh teedele talihooldust). Olemasolevate korterelamumaade säilitamine pereelamumaal ei ole üldplaneeringu muutmine.

² Hinnatav vara



Väljavõtte üldplaneeringu maakasutuse kaardist:



Allikas: <https://wd.johvi.ee>

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused

Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardil elektripaigaldise kaitsevööndid.



Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Nähtus	Vöönd	Kitsenduse pindala, m ²
Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin)	Elektripaigaldise kaitsevöönd	550,01
Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin)	Elektripaigaldise kaitsevöönd	142,42
Elektriõhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	15,83
Elektriõhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	20,19
Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin)	Elektripaigaldise kaitsevöönd	138,45
Alajaamad ja jaotusseadmed	Elektripaigaldise kaitsevöönd	12,43

Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Vara paiknemine nimetatud kaitsevööndites ei avalda mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärasest kasutamist.

Detailplaneering	Uue detailplaneeringu vajadus puudub, kuna sihtotstarve vastab parimale kasutusele ning maatüki piiride muutmise vajadus puudub. Kehtestatud ja algatatud detailplaneeringud puuduvad. Ehitusõigus on realiseeritud.
Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Pindala	2383,0 m ²

sh haritav maa	101,0
sh õuemaa	2282,0 m ²
Kuju, reljeef	Maatükk on korrapärase kujuga, reljeef tasane. Maatükk piirneb ida, lääne ja lõuna külgedest hoonestatud ja hoonestamata kinnistutega, põhja poolt teega.
Parkimine	Tasuta parkimine hoovis ja tänaval
Hooned	Ehitisregistri andmed: üksikelamu-(ehitisregistri kood 102004971); kõrvalhoone-kuur (ehitisregistri kood 102004972); kuur (ehitisregistri kood 102004973); laut (ehitisregistri kood 102004974); garaaz (ehitisregistri kood 102004975).
Rajatised	Ehitisregistri andmed: kaevumaja (ehitisregistri kood 220426138)
Haljastus	Madalhaljastus, murukate ja üksikud puud. Kinnistu on heakorrastatud.
Piirded	Metallpostidel võrkaed
Andmete vastavus	Hindaja ei tuvastanud andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel

3.4. Üksikelamu üldandmed

Üksikelamu				
Ehitusaeg	EHR-i andmete järgi esmase kasutuselevõtu aasta 1930. Ühisomaniku poolt esitatud informatsiooni järgi 2020.aastal üksikelamu renoveeriti.			
Ehitisregistri kood	102004971			
Ehitusluba/kasutusluba	Dokumendi nr	Kuupäev	Dokumendi nimi	Staatus
	2012371/07884	06.05.2020	Kasutusluba (elahoone rekonstrueerimine)	Registrisse kantud
	252/313(E1)	31.12.2003	Hooneregistri ehitise teatis	Registrisse kantud
Allikas: www.ehr.ee				
Energiamärgis	määramata (ehitisregistri andmed), hindaja soovib tellida energiamärgise			
Peamine kasutamise otstarve	üksikelamu			
Tegelik kasutamise otstarve	üksikelamu			
Ehitise nimetus	elamu (ehitisregistri andmed)			
Hoone paiknemine	hoone paikneb maatüki põhjaosas			
Korruselisus	Maapealsete korruste arv - 2 (ehitisregistri andmed ja hindaja visuaalne vaatlus)			
Ehitisealune pind	126,5 m ² (ehitisregistri andmed)			
Suletud netopind/ eluruumide pind	133,6 m ² (ehitisregistri, kasutusloa, auditi andmed)/ 107,5 m ² (ehitisregistri andmed)			
Maht	575,1 m ³ (ehitisregistri andmed)			
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist ja kasutusloast, andmed ühtivad ning hindaja hindab need usaldusväärseks.			
Ruumiplaneering	<p>Tegemist on hea planeeringuga. Ruumikasutus on ratsionaalne. Pinnakasutuse efektiivsus on keskmine. Tegemist on kahekorruselise hoonega.</p> <p>I korrus: esik, koridor, millest pääseb wc-ja duširuumi, elutuppa, kööki. Elutoast pääseb verandale (lõuna poolel) ja magamistuppa.</p> <p>II korrusele pääseb mööda treppi. Trepist pääseb II korruse elutuppa, millest pääseb verandale ja magamistuppa.</p> <p>Eluhoone auditi plaanide väljavõtted on toodud eksperthinnangu lisas nr 6.</p>			
Andmete vastavus	Hindaja ei tuvastanud andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel			

3.5. Üksikelamu põhikonstruktsioonid

Vundament	madalvundament (ehitisregistri andmed)
Kandekonstruktsioonid	puit; väike- või suurplokk (ehitisregistri andmed)
Välisseinad	palk; väike- või suurplokk (ehitisregistri andmed)
Vahelaed	puit (ehitisregistri andmed)
Katus/katusekate	plekk (ehitisregistri andmed ja visuaalne vaatlus)
Välisviimistlus	krohv (ehitisregistri andmed); puitvooder (visuaalne vaatlus)
Uksed	välisuks metallist (hea/väga hea seisukord), PVC-pakettuks (hea/väga hea seisukord); siseuksed lamineeritud, puidust (hea/väga hea seisukord).

Korruseisus	Maapealsete korruste arv - 1 (ehitisregistri andmed ja hindaja visuaalne vaatlus);
Ehitisealune pind	102,0 m ² (ehitisregistri andmed)
Suletud netopind	86,0 m ² (ehitisregistri andmed)
Maht	231,0 m ³ (ehitisregistri andmed)
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist ning hindaja hindab need usaldusväärseks.
Ruumiplaneering	Tegemist on väga hea planeeringuga. Ruumikasutus on ratsionaalne. Pinnakasutuse efektiivsus on väga hea. Sisehoovi poolt pääseb esikusse, millest pääseb koridori. Koridorst pääseb elutuppa köögiga, wc-sse, magamistuppa, saunaruumidesse (puhke, duši- ja leiliruumid). Tegemist on ühekorruselise hoonega.
Andmete vastavus	Hindaja ei tuvastanud andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel

3.9. Kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) põhikonstruktsioonid

Vundament	madalvundament (ehitisregistri andmed)
Kandekonstruktsioonid	tellis (ehitisregistri andmed)
Välisseinad	tellis, väikeplok (ehitisregistri andmed)
Vahelaed	puit (ehitisregistri andmed)
Katus/katusekate	eterniit (ehitisregistri andmed); plekk (hindaja visuaalne vaatlus)
Välisviimistlus	krohv (ehitisregistri andmed ja visuaalne vaatlus)
Uksed	välisuks metallist (hea/väga hea seisukord), PVC-pakettuks (hea/väga hea seisukord); siseuksed spoonist (hea/väga hea seisukord).
Aknad	PVC-pakettaknad (hea/väga hea seisukord)
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord	Hoone konstruktsioonid ja välisviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Ühisomaniku sõnul 2020.aastal hoone renoveeriti. Remondivajadus puudub.
Andmete vastavus	Hindaja on tuvastanud, et EHR-is kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) katusekate materjali liiki kohta andmed on puudulikud. EHR-i andmete järgi katusekate materjali liik on eterniit, tegelikult on plekk. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib anda kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) puudulikud andmed ehitisregistrisse.

3.10. Kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) siseviimistlus

Elu- ja mitteruumide viimistlus	
Põrandad	keraamilised põrandaplaadid
Seinad	värvkate
Laed	värvkate
Materjalide seisukord	hea/väga hea
Kohtkindel sisseseade	väärtuslik kohtkindel köögmööbel, sisseehitatud garderoobi kapp
Remondi vajadus	puudub
Sanitaarruumide viimistlus	
Põrandakatted	keraamilised põrandaplaadid
Seinakatted	keraamilised seinaplaadid, puitvooder
Lagi	laepaneelid, värvkate, puitvooder
Sanitaartechnika	on olemas, kaasaegne san.tehnika
Materjalide seisukord	hea/väga hea
Hinnang vara üldisele seisukorrale	siseviimistluse üldine seisukord on hea/väga hea, ühisomaniku andmete järgi 2020.aastal hoone siseviimistlus renoveeriti.

3.11. Kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) tehnosüsteemid

Veevarustus	puudub (ehitisregistri andmed); võrk (ühisomaniku informatsioon, visuaalne vaatlus)
-------------	---

Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30
Eksperthinnang nr 075-24-IVA

Case 2:22-cr-00185-RSL Document 132 Filed 07/26/24 Page 18 of 59

Kanalisatsioon	puudub (ehitisregistri andmed), lokaalne, mahuti (ühisomaniku informatsioon, visuaalne vaatlus)
Elektrivarustus	võrk, pinge 220V, voolutugevus 3x25 A (ehitisregistri andmed, ühisomaniku informatsioon, visuaalne vaatlus)
Gaas	puudub (ehitisregistri andmed, ühisomaniku informatsioon, visuaalne vaatlus)
Küttesüsteem	kohtküte; muu (elektriküte) ehk (ahi, kamin, pliit; elektriotseküte)- (ehitisregistri andmed, ühisomaniku informatsioon, visuaalne vaatlus)
Ventilatsioon	loomulik ventilatsioon (ühisomaniku informatsioon, visuaalne vaatlus)
Muud tehnosüsteemid	puudub
Tehnosüsteemide seisukord	ühisomaniku suulise informatsiooni kohaselt olemasolevad tehnosüsteemid on töökorras
Andmete vastavus	Hindaja on tuvastanud, et EHR-is kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) veevarustuse, kanalisatsiooni liikide kohta andmed on puudulikud. EHR-i andmete järgi hoones puudub veevarustus ja kanalisatsioon. Hindaja on tuvastanud, et hoone on ühendatud veevõrguga ja on ühendus lokaalse kanalisatsiooniga (mahutiga). Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib anda kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) puudulikud andmed ehitisregistrisse.

3.12. Kuuri üldandmed

Kuur				
Ehitusaeg	EHR-is andmed puuduvad. Ühisomaniku sõnade järgi kuuri hoone ehitati 20 sajandil.			
Ehitisregistri kood	102004973			
Ehitusluba/kasutusluba	Dokumendi nr	Kuupäev	Dokumendi nimi	Staatus
	252/313(E4)	31.12.2003	Hooneregistri ehitise teatis	Registrisse kantud
Allikas: www.ehr.ee				
Energiamärgis	puudub			
Peamine kasutamise otstarve	elamu, kooli vms abihoone			
Tegelik kasutamise otstarve	kuur			
Ehitise nimetus	kuur			
Hoone paiknemine	hoone paikneb maatüki lääne osas			
Korruselisus	Maapealsete korruste arv - 1 (ehitisregistri andmed ja hindaja visuaalne vaatlus)			
Ehitisealune pind	20,0 m ² (ehitisregistri andmed)			
Suletud netopind	19,0 m ² (ehitisregistri andmed)			
Maht	42,0 m ³ (ehitisregistri andmed)			
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist ning hindaja hindab need usaldusväärseks.			

3.13. Kuuri põhikonstruktsioonid

Vundament	vaivundament (ehitisregistri andmed)
Kandekonstruktsioonid	puut (ehitisregistri andmed)
Välisseinad	puut (ehitisregistri andmed)
Vahelaed	puut (ehitisregistri andmed)
Katus/katusekate	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal (ehitisregistri andmed); plekk (hindaja visuaalne vaatlus)
Välisviimistlus	EHR-is andmed puuduvad; eterniit (visuaalne vaatlus)
Uksed	välisuks puidust (rahuldav/hea seisukord)
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord	Hoone konstruktsioonid ja välisviimistlus on rahuldavas/hea seisukorras. Ühisomaniku sõnul on paigaldati uus katusekate. Väärtuse kuupäeva seisuga hoone välisviimistlus vajab uuendamist.
Andmete vastavus	Hindaja on tuvastanud, et EHR-is kuuri katusekate materjali ja välisseina välisviimistluse materjali liikide kohta andmed on puudulikud. EHR-i andmete järgi katusekate materjali liik on bituumen või PVC plaat või rullmaterjal, tegelikult on plekk. Hindaja on tuvastanud, et välisseina välisviimistluse materjali liik on eterniit.

	Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib kanda kuuri puudulikud andmed ehisregistrisse.
Kuuri tehnosüsteemid	Puuduvad

3.14. Laut üldandmed

Laut				
Ehitusaeg	EHR-is andmed puuduvad. Ühisomaniku sõnade järgi hoone ehitati 20 sajandil.			
Ehisregistri kood	102004974			
Ehitusluba/kasutusluba	Dokumendi nr	Kuupäev	Dokumendi nimi	Staatuse
	252/313(E5)	31.12.2003	Hooneregistri ehitise teatis	Registrisse kantud
Allikas: www.ehr.ee				
Energiamärgis	puudub			
Peamine kasutamise otstarve	elamu, kooli vms abihoone			
Tegelik kasutamise otstarve	laut			
Ehitise nimetus	laut			
Hoone paiknemine	hoone paikneb maatüki lääne osas			
Korruselisus	Maaepalsete korruste arv - 1 (ehitisregistri andmed ja hindaja visuaalne vaatlus); maa-alune korrus – 0 (ehitisregistri andmed ja hindaja visuaalne vaatlus).			
Ehitisealune pind	29,0 m ² (ehitisregistri andmed)			
Suletud netopind/eluruumide ja mitteeluruumide pind	25,0 m ² (ehitisregistri andmed)/0,0 m ² (ehitisregistri andmed)			
Maht	60,0 m ³ (ehitisregistri andmed)			
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehisregistrist ning hindaja hindab need usaldusväärseks.			
Ruumiplaneering	Tegemist on hea laut planeeringuga. Ruumikasutus on ratsionaalne. Pinnakasutuse efektiivsus on hea. Tegemist on ühe korruselise hoonega.			
Andmete vastavus	Hindaja ei tuvastanud andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel			

3.15. Laut põhikonstruktsioonid

Vundament	madalvundament (ehitisregistri andmed)
Kandekonstruktsioonid	muu (kandekont/90/-) (ehitisregistri andmed)
Välisseinad	muu (välissein/90/-) (ehitisregistri andmed)
Vahelaed	puut (ehitisregistri andmed)
Katus/katusekate	eterniit (ehitisregistri andmed); plekk (hindaja visuaalne vaatlus)
Välisviimistlus	EHR-is andmed puuduvad; puudub (visuaalne vaatlus)
Uksed	välisuks puidust (rahuldav/hea seisukord)
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord	Hoone konstruktsioonid ja välisviimistlus on rahuldavas/heas seisukorras. Ühisomaniku sõnul on paigaldati uus katusekate. Väärtuse kuupäeva seisuga hoonel puudub välisviimistlus.
Andmete vastavus	Hindaja on tuvastanud, et EHR-is kuuri katusekate materjali ja välisseina liiki kohta andmed on puudulikud. EHR-i andmete järgi katusekate materjali liik on eterniit, tegelikult on plekk. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Hindaja soovib kanda kuuri puudulikud andmed ehisregistrisse.
Tehnosüsteemid	võrk, ping 220V, voolutugevus 3x25 A (ehitisregistri andmed, ühisomaniku informatsioon, visuaalne vaatlus)

3.16. Garaaži üldandmed

Garaaž				
Ehitusaeg	EHR-i andmete järgi esmase kasutuselevõtu aasta 1930. Ühisomaniku poolt esitatud informatsiooni järgi 2020.aastal garaaži hoone renoveeriti.			
Ehisregistri kood	102004975			
Ehitusluba/kasutusluba	Dokumendi nr	Kuupäev	Dokumendi nimi	Staatuse
	2012371/07924	06.05.2020	Kasutusluba	Registrisse kantud

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Majandus on tõusu lävel³

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunudle veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpank umbes 3% suurst majanduskasvu.

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vinduvam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaselt muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa Keskpanga intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujõud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi. Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujõudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujõudu ka välisturgudel, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskkonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükkel areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga võrreldes kõrgem. See nõuab tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutamine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõlpsalt lasknud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõlpsalt säästnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

Riik on majanduslangust pehmenetanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisanud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsuskoalitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskustes eksporditurud, tarneraskused, kallid energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam tõuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43

³ Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.03.2024

KINNISVARA		Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30				
majanduskasv püsinäindades (%)		-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)		19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)		5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmine brutopalk (eurodes)		1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)		11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)		-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

* Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2 Ida-Virumaa ja Jõhvi valla kinnisvaraturu ülevaade

Hoonestatud elamumaade müügiturg Ida-Virumaal on suhteliselt aktiivne. Perioodil 2017-2019 on tehingumahud olnud suhteliselt stabiilsed ja keskmine hind on tõusnud. 2021 aasta tehingud on võrreldes eelneva 3 aastaga oluliselt tõusnud ja keskmine hind mõnevõrra langenud. 2023.aastal tehingute ja keskmine hinna langus oli minimaalne. Toome välja hoonestatud elamumaade tehingud ja keskmised hinnad Ida-Virumaal:

Aasta	Tehinguid, tk	Mediaanhind, €	Keskmine hind, €	Kogusumma, €
2016	416	10 000	20 094	8 359 019
2017	462	8 000	17 714	8 183 822
2018	450	9 000	19 524	8 786 008
2019	456	9 000	21 739	9 748 967
2020	541	9 000	19 397	10 493 691
2021	689	13 000	27 283	18 798 064
2022	528	13 250	29 895	15 784 372
2023	504	12 000	29 440	14 837 731
2024	158	14 500	30 348	4 794 952

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Ida-Virumaal on palju tehinguid aiamajadega, mis teistes maakondades silma ei paista. See põhjustab ka madalama keskmise hinna, aga ühtlasi palju kõrgema tehinguaktiivsuse (nt Lääne-Virumaal oli 2023. aastal hoonestatud elamumaade tehingute arv 250, keskmine hind 65 452 € ja tehingute summa kokku 16 632 995 €).

2023.aasta I kvartalis Ida-Virumaa hoonestatud elamumaadega turg oli üsna passiivne. Kõige aktiivsem oli Narva linna hoonestatud elamumaadega turg- 29 tehingut keskmise hinnaga 21 397€. 12 kuni 17 tehingut oli Jõhvi ja Lügänu vallas. Narva-Jõesuu linnas, Kohtla-Järve linnas 7-8 tehingut, Alutaguse vallas, Sillamäe linnas, Toila vallas 4 tehingut. II kvartalis Ida-Virumaa hoonestatud elamumaade aktiivsus kasvas. Narva linnas oli 62 hoonestatud elamumaade tehingut. Narva-Jõesuu linnas, Jõhvi vallas, Alutaguse vallas, Lügänu vallas 20-21 tehingut. Kohtla-Järve linnas, Sillamäe linnas 7-14 tehingut. Toila vallas hoonestatud elamumaade turu aktiivsus on sarnane I kvartaliga- 5 tehingut. III kvartalis Kõige aktiivsem hoonestatud elamumaade turg oli Narva linnas-51 tehingut. Aktiivne turg oli Alutaguse ja Jõhvi vallas- kokku 57 tehingut. Toila vallas tehingute arv oli kasvanud- 13 tehingut keskmise hinnaga 60 077€. Kohtla-Järve ja Sillamäe linnades tehingute arv langus on minimaalne-6 kuni 11 tehingut. IV kvartalis jätkuvalt kõige aktiivsem turg oli Narva linnas ehk 30 tehingut keskmise hinnaga 13 261 €. Alutaguse vallas, Jõhvi vallas, Narva-Jõesuu linnas 10-19 tehingut. Sillamäe linn, Toila vallas, Kohtla-Järve linnas 8-10 tehingut. Lügänu vallas oli kõige väiksem turu aktiivsus-2 tehingut. Kõige suurem keskmine hind oli Toila vallas- 68 488 €. 2024.aasta I kvartalis turu aktiivsus võrreldes eelmise aasta viimase kvartaliga on langenud. Kõige suurem tehingute arv (29 tk) oli Narva linnas, kõige suurem keskmine hind (101 046 €) oli Narva-Jõesuu linnas. Kuni 5 tehingut oli teistes Ida-Virumaa vallas ja linnades. II kvartalis tehingute arv kasv oli üsna minimaalne- 33 tehingut oli Narva linnas, ülejäänud linnades ja vallas kuni 13 tehingut.

Turu aktiivsus on põhjusteks on pakkumiste arvu kasv ja kohalikel elanikel kasvanud soov soetada aiamaja või elamu. Vastavalt Maa-ameti statistika järgi Ida-Virumaa hoonestatud elamumaade müügitehingute arv olnud alates 2024.a algusest järgmine (seisuga 05.06.2024):

	Arv	Pindala (m²)	Tehingu summa (€)				
		Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
Alutaguse vald	9	1 783,60	264 000	500	90 000	20 000	29 333
Jõhvi vald	12	779,80	173 200	800	50 000	10 000	14 433
Kohtla-Järve linn	15	890,50	448 423	523	109 000	7 000	29 895

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

2024.aasta juuni kuu seisuga müüdi Jõhvi vallas 56 hoonestatud elamumaa kinnistud keskmise hinnaga 56 312 €.

		Pindala (m²)	Tehingu summa (eur)				
Aasta	Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2018	66	1 495,50	1 578 950	50	125 000	9 000	23 923
2019	81	849,70	2 684 192	1	198 000	12 000	33 138
2020	72	868,40	1 588 250	50	169 000	5 200	22 059
2021	91	1 440,50	3 977 675	300	215 325	16 000	43 711
2022	69	821,80	3 225 740	200	200 000	13 000	46 750
2023	82	1 282,20	4 068 780	50	270 000	20 000	49 619
2024	12	779,8	173 200	800	50 00	10 000	14 433

Tehingud on tehtud suuremas osas üksikelamutega hoonestatud elamumaadega, mis paiknevad Jõhvi linnas. Hoonestatud elamumaade müügituru aktiivsus Jõhvi linnas on võrreldes teiste Jõhvi valla piirkonnadega on üsna suur. Käesoleva aasta mahud on võrreldes varasematega sarnased. Tehingute arvu stabiilsus on suuremas osas seotud üksikelamute turul piisavalt pakkumiste arvuga.

Väljavõtte Maa-ameti statistikast Edise külas müüdnud hoonestatud elumumaade alates 2019. aastast (seisuga 05.06.2024):

*** Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Nõudlus

Üksikelamute puhul eelistatakse ökonoomseid uuemaid või renoveeritud kaasaegsete tehnosüsteemidega elamud, mille eluruumide suurus on ca 60-120 m², hinnaga kuni 300 000 €. Elamute ostu puhul eelistatakse suuremaid keskusi ja nende lähedasi piirkondi. Kesise infrastruktuuri või sotsiaal- ja teenindusasutustest kaugele jäävate suvilate järele on nõudlus jätkuvalt väga madal. Enim soovitakse suurtes linnades ja selle lähiümbruses (kuni 1-12 km linnapiirist) või veekogu läheduses asuvaid elamud.

Valdavalt on ostjateks kohalikud elanikud, kelle rahaliselt võimalused võimaldavad ja kes soovivad elukohta muuta. Jõhvi linnas ja vahetult selle lähiümbrusesse ostavad maju need, kes soovivad linnakorterist oma majja kolida aastaringseks elamiseks. Maapiirkondades ostetakse vanasid maamajasid valdavalt suvilateks, ostjateks on Jõhvi linna või teised Ida-Virumaa elanikud. Keskmine müügiperiood on õigesti hinnastatud elamutel Jõhvi linnas 5-6 kuud. Kui pakkumisse tuleb mõistliku hinnaga elamu või suvila, leiab see ka väga kiiresti endale uue omaniku.

Prognoos

Korralike, hea tehniliste lahendustega ja optimaalse krundi suurusega, üksikelamute järele püsib nõudlus kõrge, kuid pakkumisse lisandub selliseid elamuid vähe. Kuna müügis olevate elamute valik püsib väike, ei ole 2024.aastal tehingute arvu tõusu oodata ja jäävad püsima III kvartali lõpuni.

4.2.1. Müügitehingud

Hindaja on analüüsinud üksikelamutega teostatud müügitehinguid, mis paiknevad Jõhvi vallas ja Ida-Virumaa väljakujunenud elamupiirkonnades. Välja on toodud vanemate, renoveeritud või uued erinevatel konstruktsioonidel elamute tehingud, mis on teostatud 2023-2024.aastatel:

Nr.	Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €* 1000 €	Kinnistu pindala m ²	Hoone snp/ sh eluruumi pind m ²	Lisainfo**
1.	Nõlva tn, Toila alevik, Toila vald	03.2023	115 000	1 898	367,4/348,7	Hoone: 1996.a. (oletuslik) 2-korruseline plokkidest ehitusjärgses seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus puudub. Lokaal/kohtküte, vee -ja kanalisatsiooni võrgud. On olemas kõrvalhooned.
2.	Tamme tn, Tammiku alevik, Jõhvi vald	01.2024	140 000	7 175	97,3/97,3	Hoone: EHR-is andmed puuduvad, ehituse algus 2023.a. 1-korruseline puidust ehitusjärgses seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus puudub. Küte puudub, vee võrk ja lokaalne kanalisatsioon. Kõrvalhooned puuduvad.
3.	Lille, Kabelimetsa küla, Toila vald	01.2024	170 000	7 178	203,2/138,0	Hoone: 1985.a. 2-korruseline tellistest/plokkidest, heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Lokaalküte, lokaalsed vesi-ja kanalisatsioon. On olemas kõrvalhoone.
4.	Soome, Kahula küla, Jõhvi vald	11.2023	274 000	50 460	206,2/153,2	Hoone: 2020.a. 2-korruseline puidust, väga heas seisukorras, üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus väga heas seisukorras. Lokaalküte (soojuspump; ahi, kamin, pliit); veevõrk, lokaalne kanalisatsioon. Kõrvalhoone puudub, on olemas päikeseelektri jaam.
5.	Veski vkt, Kabelimetsa küla, Toila vald	09.2023	255 000	1 094	164,9/164,9	Hoone: 2007.a. 1-korruseline tellistest/plokkidest, heas/väga heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus heas/väga heas seisukorras. Lokaalküte/kohtküte

KINNISVARA						
Nr.	Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €*	Kinnistu pindala m ²	Hoone snp/ sri eluruumi pind m ²	Lisainfo**
						(soojuspump; ahi, kamin, pliit); kesk veevarustus, lokaalne kanalisatsioon. Kõrvalhoone puudub.
6.	Struuga tee, Jaama küla, Alutaguse vald	08.2023	242 000	3 046	164,5/121,3	Hoone: 2016.a. 1-korruseline plokkidest, väga heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Kohtküte (muu (el. keris), soojuspump; ahi, kamin, pliit); lokaalne veevarustus ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone puudub.
7.	Konno tee, Perjatsi küla, Narva-Jõesuu linn	06.2023	266 000	19 068	203,6/172,7	Hoone: 2002.a. 2-korruseline tellistest, heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Koht/lokaalküte (ahi, kamin, pliit; soojuspump); lokaalne veevarustus ja kanalisatsioon. On olemas abihoone.
8.	Pikk tn, Toila alevik, Toila vald	06.2023	196 000	1 267	151,7/125,9	Hoone: 2016.a. 1-korruseline puidust heas/väga heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Kohtküte (ahi,kamin, soojuspump); vee- ja kanalisatsiooni võrgud. Kõrvalhooned puuduvad.
9.	Mere puistee, Toila alevik, Toila vald	03.2023	150 000	2 369	325,3/325,3	Hoone: 2013.a. 2-korruseline tellistest/plokkidest, heas/väga heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Lokaalküte, vee- ja kanalisatsiooni võrgud. Kõrvalhoone puudub. Mitteturu tehing

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

*Tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu.

Eelnevas tabelis rõhutatult väljatoodud tehinguid on kasutatud võrdlusmeetodi protseduuris hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks.

4.2.2. Turustatavuse analüüs⁴

Hinnatava vara lõppkasutajad	Keskmisest kõrgema sissetulekuga isikud ja pered, Jõhvi linnast või Jõhvi vallast.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Stabiilne kõrgem sissetulek või muudest allikatest pärinevad maksevahendid olemas. Isikud, kes ostavad elamuid aastaringseks elamiseks Jõhvi valla piirides.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab suurel määral. Vara positiivsed tegurid: optimaalse suurusega kinnistu, hea ligipääs, üksikelamu väli-ja siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras, on olemas kõrvalhooned, veevõrk. Negatiivsed tegurid: asub veidi eemal Jõhvi linna piiridest, lokaalne kanalisatsioon.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Raske konkreetselt öelda, pigem keskmine osa lõppkasutajatest

⁴ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Domus Kinnisvara
Fama tn 10/2, Narva

- õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hoone nimetus enistisregistris – üksikelamu, kinnistu juriidiline sihtotstarve 100% ulatuses maatulundusmaa, Jõhvi valla üldplaneeringus juhtotstarve pereelamu maa);
- finantsmajanduslikult otstarbekas (majanduslikult alternatiivsed kasutused puuduvad).

ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal majanduslikult alternatiivne kasutusfunktsioon puudub.

Eelpool toodu põhjal võib järeldada, et hinnatav vara saavutab kõrgeima väärtuse hinnates vara turuväärtust tulenedes tema olemasolevast kasutusest elamuna.

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdnud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdnud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdnud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €*	Kinnistu pindala m ²	Hoone snp/ sh eluruumi pind m ²	Lisainfo
Kabelimetsa küla, Toila vald	09.2023	255 000	1 094	164,9/164,9	Hoone: 2007.a. 1-korruselise tellistest/plokkidest, heas/väga heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus heas/väga heas seisukorras. Lokaalküte/kohtküte (soojuspump; ahi, kamin, pliit); kesk veevarustus, lokaalne kanalisatsioon, on olemas päikesepaneelid Kõrvalhoone puudub.
Jaama küla, Alutaguse vald	08.2023	242 000	3 046	164,5/121,3	Hoone: 2016.a. 1-korruselise plokkidest, väga heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Kohtküte (muu (el. keris), soojuspump; ahi, kamin, pliit); lokaalne veevarustus ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone puudub.
Perjatsi küla, Narva-Jõesuu linn	06.2023	266 000	19 068	203,6/172,7	Hoone: 2002.a. 2-korruselise tellistest, heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras.

KINNISVARA					
Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €*	Kinnistu pindala m ²	Hoone snp/ sh eluruumi pind m ²	Lisainfo
					Koht/lokaalne küte (ahi, kamin, pliit; soojuspump); lokaalne veevarustus ja kanalisatsioon. On olemas abihooned.

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

*Tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu.

Võrdlustehingutena on kasutatud turuanalüüsist rõhutatult välja toodud tehinguid. Hinnatavale varale turuväärtuse hindamiseks on võrdlustehinguteks valitud ülal toodud tehingud, mis hindaja seisukohast sobivad enam vara seisukorra ja elamute pindala poolest. Teiste varadega tehingud hindaja arvamisel ei sobinud, kuna hoonete vanus, suurus ja seisukord on liiga erinevad.

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus. Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijaja jaoks müügihinda ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ⁵	Võrdlusühikuks valime tervikhinna , kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimetehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ⁶	<ul style="list-style-type: none"> Ajaline kohandus - ajalist kohandust ei ole rakendanud, kuna vaadeldud aja jooksul on Ida Virumaa ja Jõhvi valla mõjusfääris asuvate suvilatega hinnad püsivad stabiilsetena. <p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> Asukoht – varade hinda mõjutab piirkonna sisene asukoht, kaugus keskusest, kaugus veekogust, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiumbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Kinnistu pindala – Suurematel kinnistutel paiknevad elamud on kõrgemalt hinnatud, kuna võimaldavad suuremat privaatsust, täiendavat ehitusõigust või sõltuvalt kinnistu asukohast, geomeetriast ja hoonestuse paigutusest ka võimalust kinnistu jagamiseks. Samas suurema kinnistuga kaasnevad ka suuremad korrashoiukulud, mistõttu kinnistu pindala suurenedes suureneb vara tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele. Hoone tüüp, seisukord – uuemad ja paremas seisukorras elamud on kõrgemalt hinnatud. Uued elamud on rohkem eelistatud. Kohandamise samm on 5-20%. Üksikelamu konstruktsioonid – kivi või kivi/puitkonstruktsiooniga üksikelamud on puitkonstruktsiooniga üksikelamutest mõnevõrra enam hinnatud. Ruumide seisukord – kvaliteetsema ja paremas seisukorras siseviimistlusega elamud on kõrgemalt hinnatud. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on 5-30%. Hoone suletud netopind/eluruumi pind – Suurema pindalaga elamud on kõrgemas hinnaklassis. Ligikaudu 20 m² lisapinda tõstab vara väärtust 5%. Eluhoone pindala on üks olulisemaid väärtust kujundavaid parameetreid, kuna see mõjutab otseselt hoone kasutusvõimalusi ja mugavust. Ebaotstarbekalt suure pinnaga eluhoonete mõju kinnistu väärtusele võib ka negatiivseks osutuda, kuna see toob kaasa ebamõistlikult kõrged majanduskulud. Tehnosüsteemid – keskküttega, lokaalse keskküttesüsteemiga või kaasaegsete ning ökonoomsete küttesüsteemidega (nt maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump) tsentraalsete kommunikatsioonidega, päikesepaneelidega üksikelamud on ahi- ja elektriküttega ning lokaalsete kommunikatsioonidega üksikelamutest enam hinnatud. Mõju turuväärtusele 5-10%.

⁵ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

⁶ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

KINNISVARA

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUID		
	Hindamisel lähtuti tervikhinnast	1	2	3
Tehingu hind (euro)		255 000	242 000	266 000
Aeg	juuni 2024	september 2023	august 2023	juuni 2023
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind (€)		255 000	242 000	266 000
Asukoht:	Edise tee 30, Edise küla, Jõhvi vald (asub veekogust eemal)	Kabelimetsa küla, Jõhvi vald (asub veekogust eemal)	Jaama küla, Alutaguse vald (asub veekogu läheduses)	Perjatsi küla, Narva-Jõesuu linn (asub veekogust eemal)
Võrdlus		samaväärne	Parem	samaväärne
Kohandus		0%	-5%	0%
Kinnistu pindala, m²:	2 382	1 094	3 046	19 068
Võrdlus		vähem	suurem	suurem
Kohandus		5%	-5%	-10%
Üksikelamu tüüp, seisukord:	EHR-i andmete järgi 1930.a. (renoveeritud 2020.a.) 2- korruseline üksikelamu, seisukord hea/väga hea	EHR-i andmete järgi 2007.a. 1-korruseline üksikelamu, seisukord hea/väga hea	EHR-i andmete järgi 2016.a. 1-korruseline üksikelamu, seisukord väga hea	EHR-i andmete järgi 2002.a. 2-korruseline üksikelamu, seisukord hea
Võrdlus		samaväärne	parem	halvem
Kohandus		0%	-5%	5%
Üksikelamu konstruktsioonid:	puit/plokk konstruktsioon/ katuse kate-plekk	puit/plokk konstruktsioon/ katuse kate-plekk	plokk konstruktsioon/ katuse kate-bituumen või rullmaterjal	tellistest konstruktsioon/ katuse kate-eterniit
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Üksikelamu siseviimistluse seisukord:	hoone siseruumide seisukord on hea/väga hea	hoone siseruumide seisukord on hea/väga hea	hoone siseruumide seisukord on hea/väga hea	hoone siseruumide seisukord on hea
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	halvem
Kohandus		0%	0%	5%
Üksikelamu suletud netopind/eluruumi pind m²:	133,6/107,5	164,9/164,9	164,5/121,3	203,6/172,7
Võrdlus		suurem	suurem	suurem
Kohandus		-5%	-5%	-15%
Tehnosüsteemid:	kohtküte; (elektriküte) ehk (ahi, kamin, pliit; elektriotseküte)-; loomulik ventilatsioon, kuhu köögis, sundventilatsioon sanitaarruumis; vee võrk, lokaalne kanalisatsioon	koht/lokaalküte (soojuspump; ahi, kamin, pliit); loomulik ventilatsioon, kuhu köögis; vee-ja kanalisatsiooni võrgud, päikesepaneelid	kohtküte (muu (el. keris); soojuspump; ahi, kamin, pliit); loomulik ventilatsioon, õhksoojuspump; lokaalsed vee-ja kanalisatsioon	koht/lokaalküte (soojuspump; ahi, kamin, pliit); loomulik ventilatsioon, kuhu köögis; lokaalsed vee- ja kanalisatsioon
Võrdlus		parem	halvem	halvem
Kohandus		-5%	5%	5%
Summaarne kohandus		0%	-10%	-10%

Case 2:22-cr-00185-RSL Document 132 Filed 07/26/24 Page 30 of 59

Kohandatud tehinguhind (€)		255000	217800	239400
Kohandatud absoluutväärtuste summa		20%	30%	40%
Osakaal lõpphinnas	1	0,40	0,35	0,25
Kaalutud hind (€)		102000	76230	59850
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind, €	238 080 €			

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind: $102\,000 + 76\,230 + 59\,850 = 238\,080$ €.

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 238 080 € ehk ümardatuna **238 000 € (so 1 781 €/m² üksikelamu suletud netopinna arvestuses)**.

Võttes arvesse eelnevat ning sarnase turupiirkonna üksikelamute turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul **Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30** asuva mõttelise osa kinnisasjast, mis moodustab eraldi katastriüksuse 25201:005:0020, registriosa nr 856108 (üksikelamu abihoonetega) turuväärtus väärtuse kuupäeval:

238 000 (kakssada kolmkümmend kaheksa tuhat) eurot

Vara on keskmise likviidsusega, keskmiseks müügi perioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 6 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 10\%$. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ning sellele ei lisandu käibemaksu, hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.

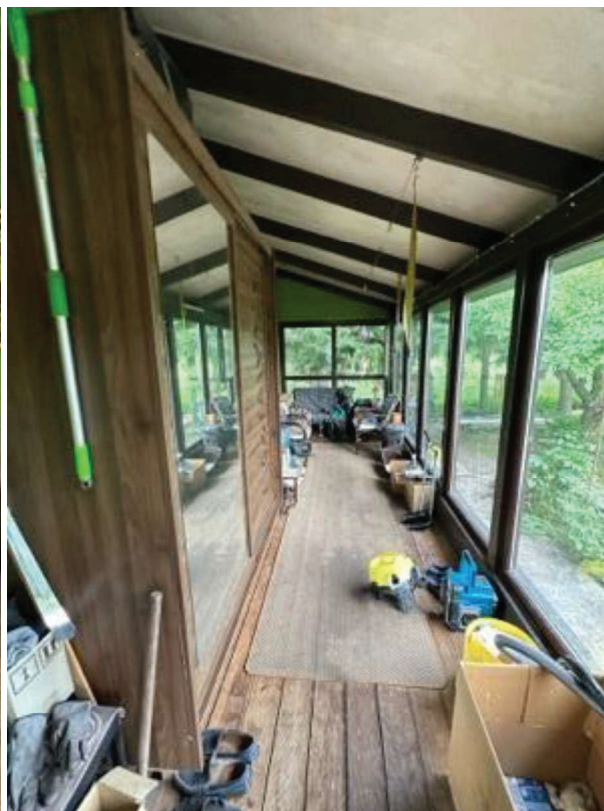
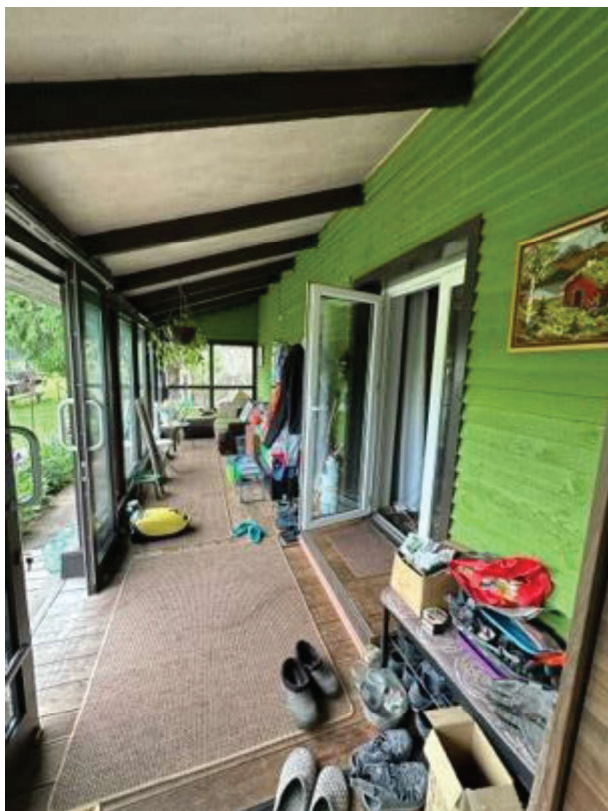
Lisa 1. Fotod

Üksikelamu välivaated



Üksikelamu I korruse (põhikorrus) sisevaated

Veranda:



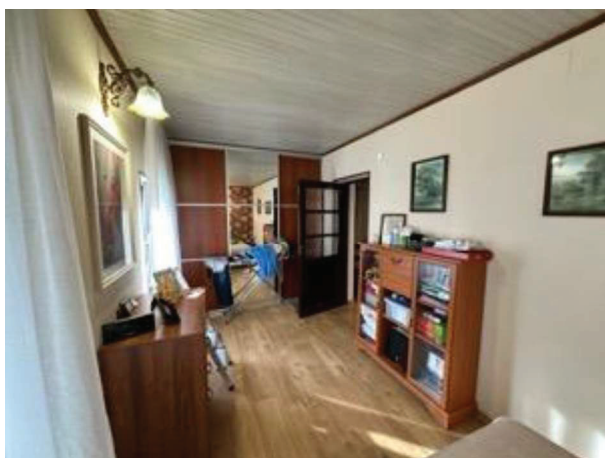
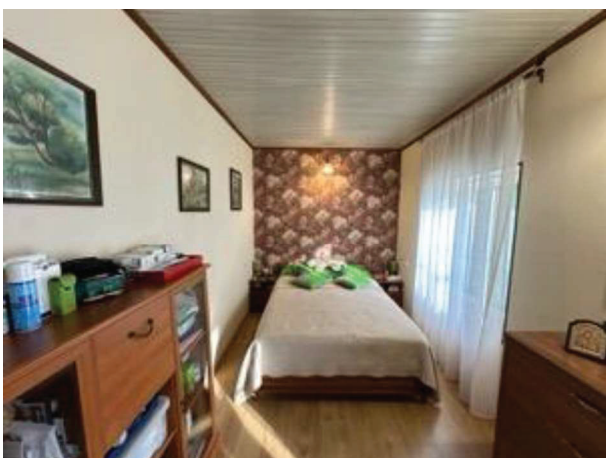
Esik-koridor:



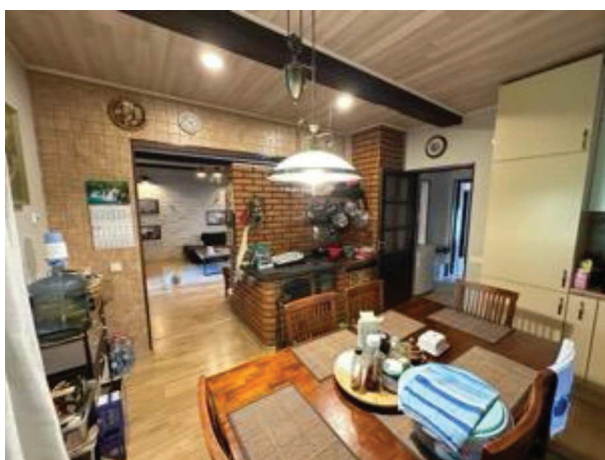
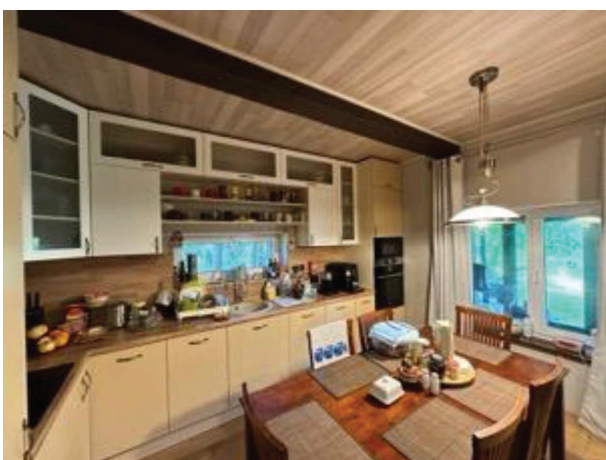
Elutuba:

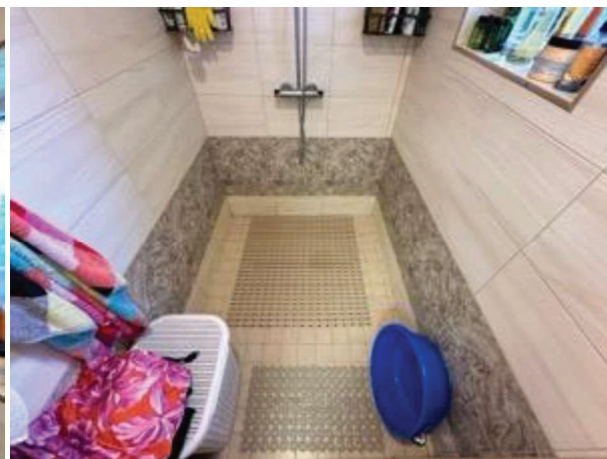
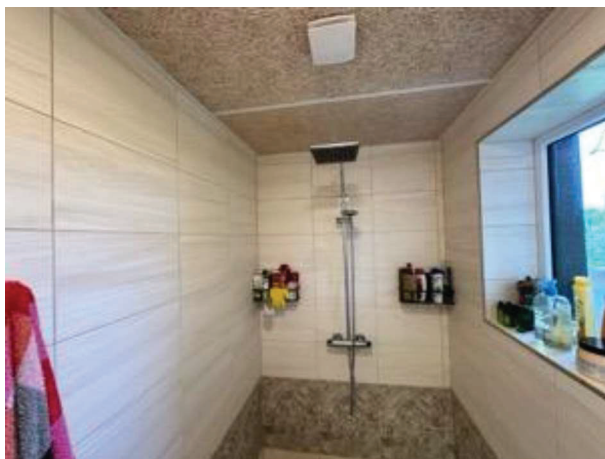
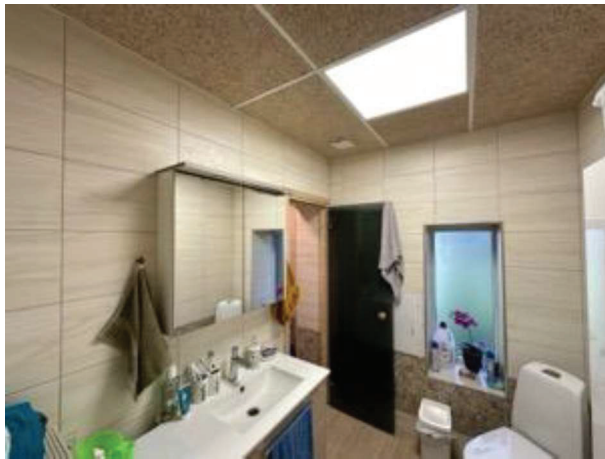


Magamistuba:



Köök:





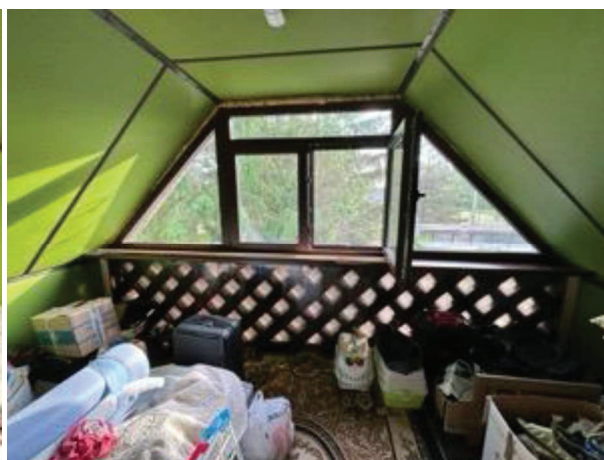
Üksikelamu II korruse (katuse korrus) sisevaated

II korruse elutuba:

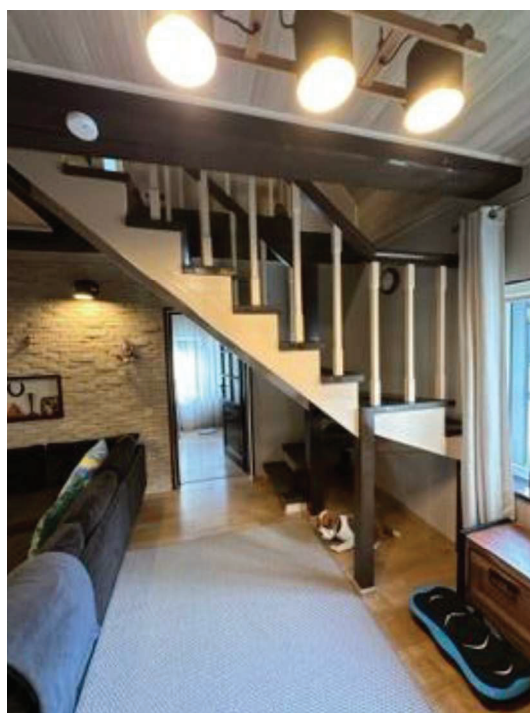




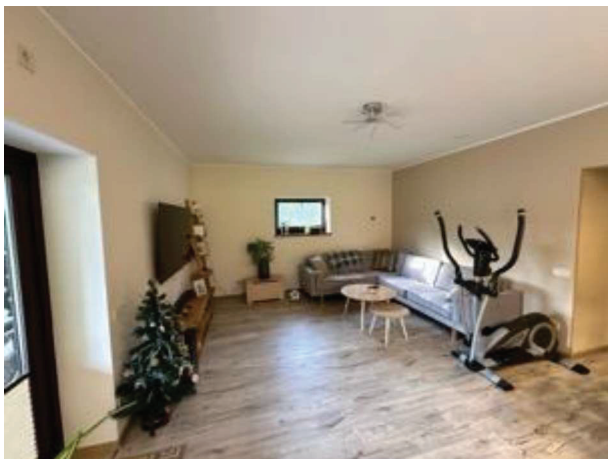
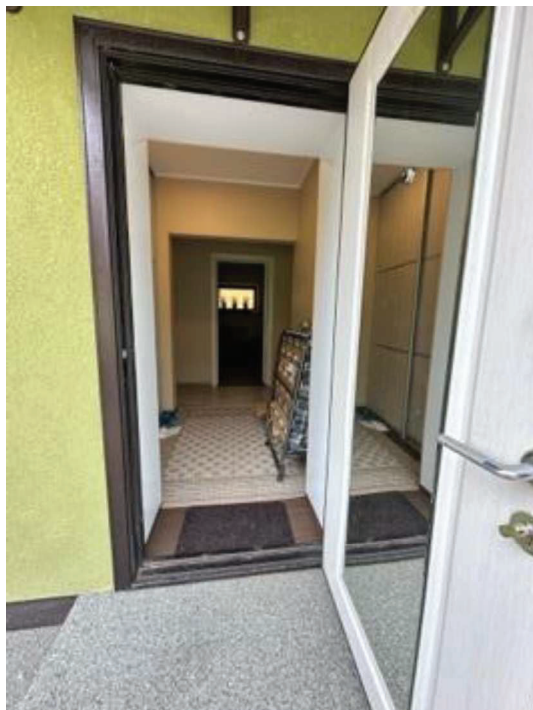
Veranda:

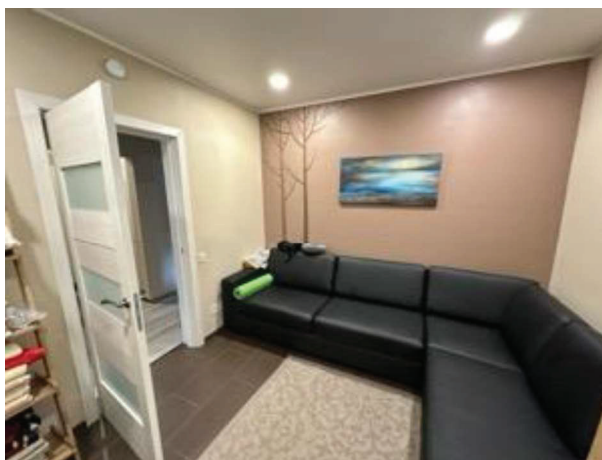
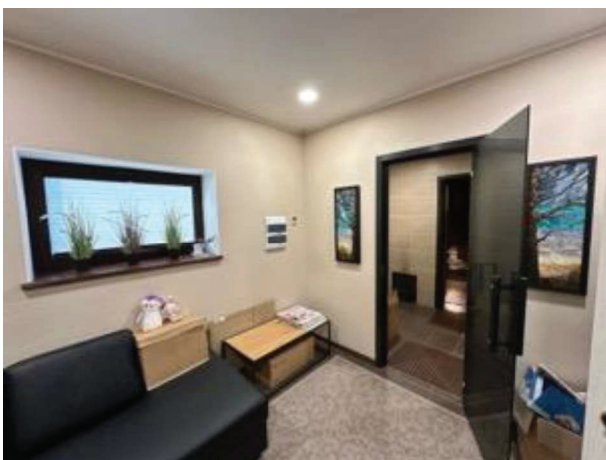
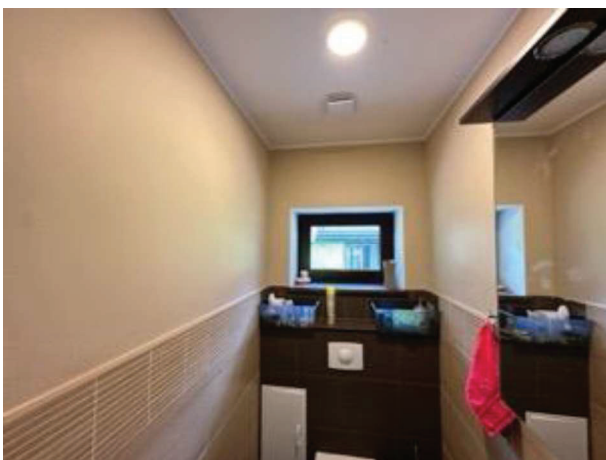
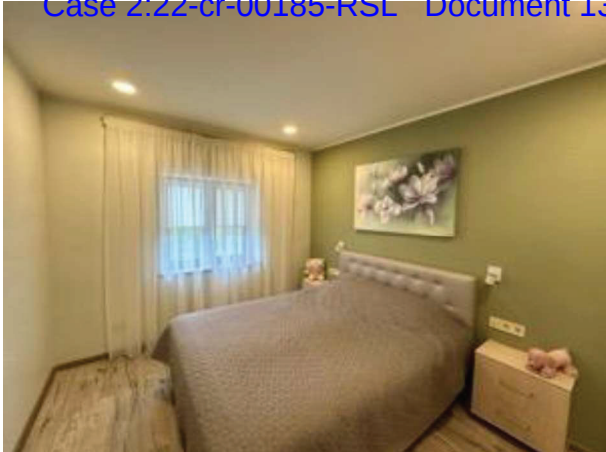


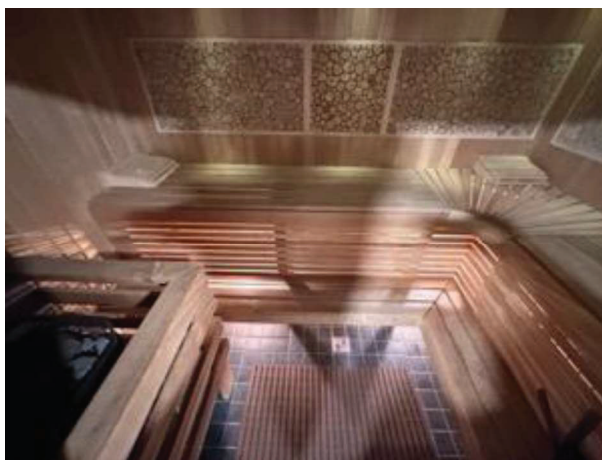
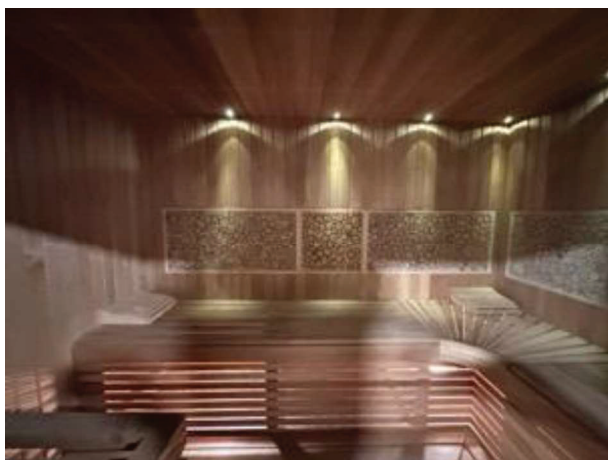
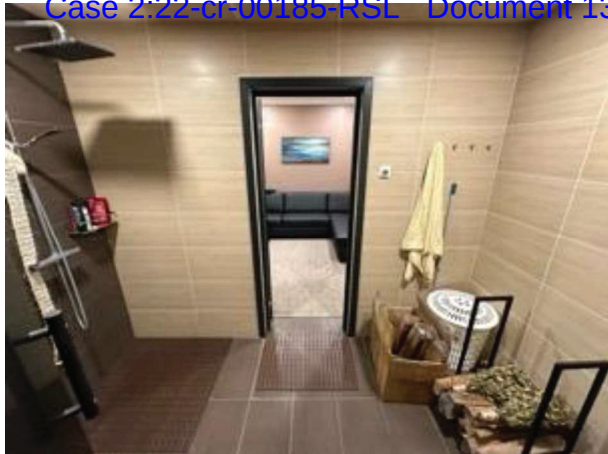
Trepp II korrusele:



Kõrvalhoone-kuuri (külaliste-saunahoone) väli-ja sisevaated







Garaaž, kuur, laut





Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus, 03.06.2024.a.

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.		Kohtunikuabi Ülle Juhanson	
2	Hüpoteek summas 236 000,00 krooni Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	236 000,00 EEK	Sisse kantud 19.02.2004. Äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 30.04.2013. Kanne asendab eelmist kannet.Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv
3	Hüpoteek summas 130 000,00 krooni Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	130 000,00 EEK	Sisse kantud 3.04.2008. 19.04.2013 kinnistamisavalduse alusel parandus sisse kantud 30.04.2013. Kanne asendab eelmist kannet.Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Vadim Frik

Kuupäev: 03.06.2024 07:00:47

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](https://kinnistusraamat.rik.ee).

Allikas: <https://kinnistusraamat.rik.ee>

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistasiooni liik	lokaalne, mahuti
Soojusvarustuse liik	kohtküte; muu: elektriküte
Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit; elektritseküte
Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt); elekter
Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	107,5
	Kõetav pind (m2)	107,5
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	4
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	tualett hoones või kinnistul
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kohtküte; muu: elektriküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt); elekter

Kokku

Kokku eluruume,	1,
pind (m2)	107,5
Kokku mitteiluruume,	0,
pind (m2)	0,0
Ehitise osade pind kokku (m2)	107,5
Kõetav pind (m2)	107,5
Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
Tubade arv	4
Köökide arv	1
Avatud köökide arv	0

Kõrvalhoone-kuur (EHR kood 102004972)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30
Ehitisregistri kood	102004972
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	kõrvalhoone-kuur
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta	
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteilurumi pind (m2)	Elamu, kooli vms abihoone (12744)
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteiluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	102,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	86,0
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	231,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jälgastavate konstruktsioonide materjali liik	tellis
Välisseina liik	tellis, väikeplokk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	eterniit

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistatsiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	kohtküte
Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Ehitise osa nimetus	kõrvalhoone-kuur
	Kasutamise otstarve	Elamu, kooli vms abihoone
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	86,0
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	

Kokku

Kokku eluruumi, pind (m2)	0,0
Kokku mitteeluruumi, pind (m2)	86,0
Ehitise osade pind kokku (m2)	86,0
Kõetav pind (m2)	0,0
Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
Tubade arv	0
Köökide arv	0
Avatud köökide arv	0

Kuur

Kuur (EHR kood 102004973)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30
Ehitisregistri kood	102004973
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	kuur
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta	on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteilurumi pind (m2)	Elamu, kooli vms abihooned (12744)
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteiluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	20,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	19,0
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	42,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	vaivundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puit
Välisseina liik	puit
Välisseina välisviimistluse materjali liik	
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	puudub
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistatsiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	puudub
Soojusallika liik	puudub
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Ehitise osa nimetus	kuur
	Kasutamise otstarve	Elamu, kooli vms abihoone
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	19,0
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	
Kokku		
	Kokku eluruumi, pind (m2)	0,0
	Kokku mitteeluruumi, pind (m2)	19,0
	Ehitise osade pind kokku (m2)	19,0
	Kõetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	0

Laut

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30
Ehitisregistri kood	102004974
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	laut
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta	
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve,	Elamu, kooli vms abihoone (12744)
mitteeluruumi pind (m2)	
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	29,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	25,0
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	60,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	mädalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	muu: kandekont/90/
Välisseina liik	muu: välissein/90/
Välisseina välisviimistluse materjali liik	
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	eterniit

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistasiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	kohtküte
Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Ehitise osa nimetus	laut
	Kasutamise otstarve	Elamu, kooli vms abihoon
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	25,0
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	

Kokku

Kokku eluruume,	0,
pind (m2)	0,0
Kokku mitteeluruume,	1,
pind (m2)	25,0
Ehitise osade pind kokku (m2)	25,0
Kõetav pind (m2)	0,0
Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
Tubade arv	0
Köökide arv	0
Avatud köökide arv	0

Garaaz

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30
Ehitisregistri kood	102004975
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	garaaz
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	2020
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitmelurumi pind (m2)	Elamu, kooli vms abihoone (12744)
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitmeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	32,6
Maapealse osa alune pind (m2)	32,6
Kõetav pind (m2)	0,0
Suletud netopind (m2)	29,3
Üldkasutatav pind (m2)	0,0
Tehnopind (m2)	0,0
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	0
Kõrgus (m)	2,6
Absoluutne kõrgus (m)	73,3
Pikkus (m2)	6,9
Laius (m)	4,7
Sügavus (m)	0,0
Maht (m3)	84,7
Maapealse osa maht (m3)	84,7

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jälgastavate konstruktsioonide materjali liik	puit
Välisseina liik	palk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	puit (vooder)
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	puudub
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistatsiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	puudub
Soojusallika liik	puudub
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: garaaz
	Ehitise osa nimetus	garaaz
	Kasutamise otstarve	Elamu, kooli vms abihoone
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	29,3
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	

Kokku

Kokku eluruume,	0,
pind (m2)	0,0
Kokku mitteeluruume,	1,
pind (m2)	29,3
Ehitise osade pind kokku (m2)	29,3
Kõetav pind (m2)	0,0
Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
Tubade arv	0
Köökide arv	0
Avatud köökide arv	0

Allikas: <https://livekluster.ehr.ee>

Kasutusluba nr 2012371/07884

Kasutusluba nr 2012371/07884

Haldusakt

Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Kasutusloa taotlus 11371/21414 (esitatud 22.04.2020)
Haldusakt	Kasutusluba 12371/07884
Haldusakti kuupäev	05.05.2020
Haldusakti väljaandja	Jõhvi Vallavalitsus (reg. kood 75033483)
Haldusakti allkirjastajad	null null

Haldusaktile lisatud täiendavad märkused ja tingimused

Haldusakti kinnitamine

Seotud ehitised

Jrk Ehitise nimetus EHR kood Ehitise aadress

1	elamu	102004971	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30
---	-------	-----------	--

05.05.2020

1/6

Kasutusluba nr 2012371/07884

Ehitis

Ehitustegevuse info

Näitaja	Ehitise andmed
Hoone liik	Eluhoone
Ehitisealune pind ja kõrgus	Ehitisealuse pinnaga üle 60 m2
Ehitis on vees, kaldaga ühendamata	Ei
Kavandatav tegevus	Ehitise laiendamine
Ehitustegevuse täpsustus	
Alusdokument	Kasutusloa taotlus 1911371/21414 (22.04.2020)
See tegevus on	Loakohustuslik

Ehitise üldinfo

Näitaja	Ehitise andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	elamu
Ehitisregistri kood	102004971
Omandi liik	kinnisasi
Ehitise seisund	
Esmase kasutusaasta	1930
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	ei
Ehitise aadress	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	Ehitise andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Üksikelamu (11101) 107,5
Eluruumide pind kokku	107,5
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

05.05.2020

2/6

Kasutusluba nr 2012371/07884

Ehitise mõõtmised

Näitaja	Ehitise andmed
Ehitisealune pind (m2)	126,5
Maapealse osa alune pind (m2)	126,5
Kõetav pind (m2)	107,5
Suletud netopind (m2)	133,6
Üldkasutatav pind (m2)	0,0
Tehnopind (m2)	0,0
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	0
Kõrgus (m)	6,9
Absoluutne kõrgus (m)	73,3
Pikkus (m2)	11,1
Laius (m)	12,8
Sügavus (m)	0,0
Maht (m3)	575,1
Maapealse osa maht (m3)	575,1

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	Ehitise andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puit; väike- või suurplokk, näiteks vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon
Välisseina liik	palk; väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms)
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	plekk

05.05.2020

3/6

Kasutusluba nr 2012371/07884

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	Ehitise andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistatsiooni liik	lokaalne, mahuti
Soojusvarustuse liik	kohtküte; muu: elektriküte
Soojusallika liik	elektriotseküte; ahi, kamin, pliit
Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt); elekter
Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	Ehitise andmed
1	Nimetus	
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6585269.44 691772.54 2. 6585261.88 691778.53 3. 6585270.42 691789.31 4. 6585277.99 691783.31 5. 6585269.44 691772.54
	Kuju aadressid	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla, Edise tee 30

Ehitisel on 1 kuju

05.05.2020

4/6

Kasutusluba nr 2012371/07884

Ehitise osad

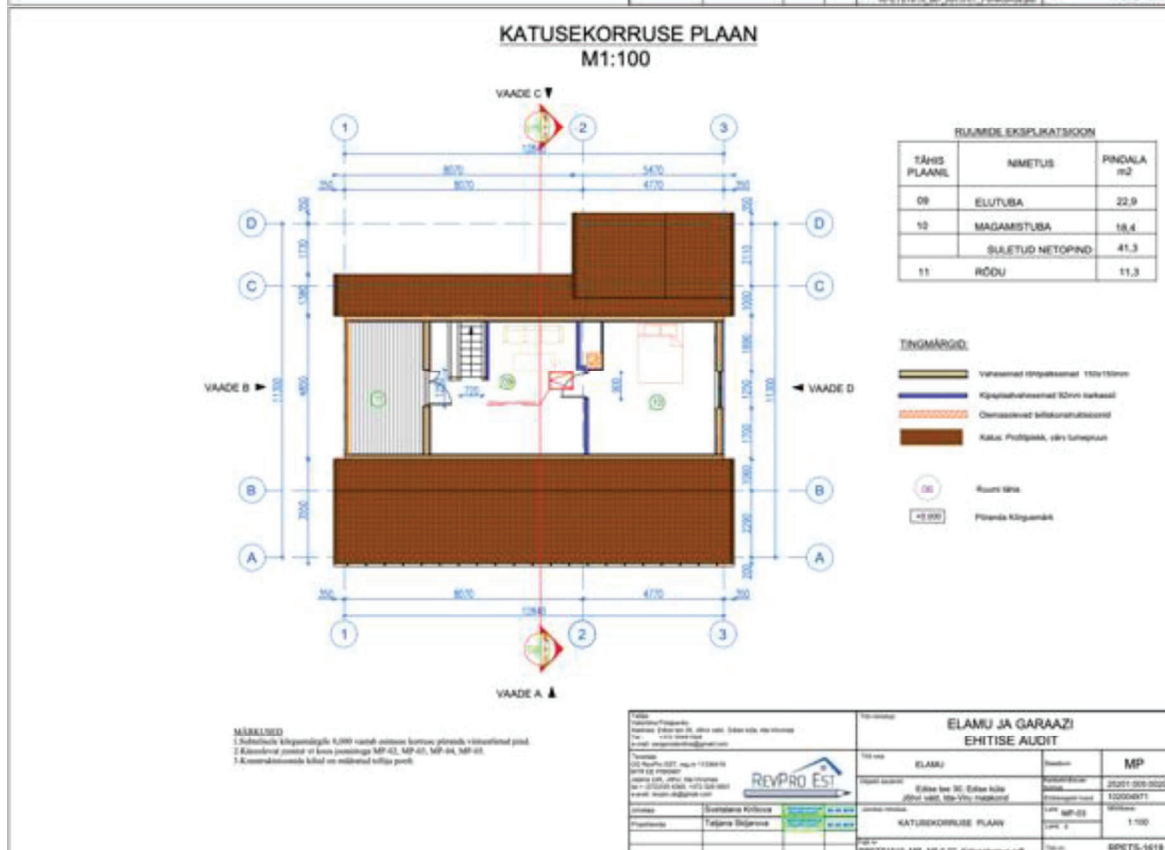
Osa nr	Näitaja	Ehitise andmed
	Tegevus	Muudetud
	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	107,5
	Kõetav pind (m2)	107,5
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	4
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	tualett hoones või kinnistul
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kohtküte; muu: elektriküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt); elekter
Kokku		
	Kokku eluruume, pind (m2)	1, 107,5
	Kokku mitteeluruume, pind (m2)	0, 0,0
	Ehitise osade pind kokku (m2)	107,5
	Kõetav pind (m2)	107,5
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	4
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	0

05.05.2020

5/6

Allikas: <https://livekluster.ehr.ee>





Domus Kinnisvara
Fama tn 10/2, Narva

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja*/allkirjastatud digitaalselt/***Vadim Frik**

Kutseline nooremhindaja, tase 5,
kutsetunnistus nr. 207203
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Hindamisaruande kinnitaja*/allkirjastatud digitaalselt/***Lea Kull**

Kinnisvara hindaja, tase 6
kutsetunnistus nr 163047
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige